



INDIAROBA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.P.A.

CNPJ/ME Nº 48.132.529/0001-95

NIRE 35.240.024.141

ATA DA REUNIÃO DE SÓCIOS
REALIZADA EM 07 DE OUTUBRO DE 2022

1. **Data, Hora e Local:** Realizada às 11h00 do dia 07 de outubro de 2022, na sede social da Indiaroba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. (“Sociedade”), localizada no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, 12º andar (parte), bairro Jardim Paulistano, CEP 01.452-000.
2. **Convocação e Presença:** Convocação dispensada nos termos do artigo 1.072, parágrafo 2º, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“Código Civil”), tendo em vista a presença dos representantes da sócia titular da totalidade das quotas representativas do capital social da Sociedade, conforme assinaturas constantes na presente ata.
3. **Mesa:** Os trabalhos foram presididos pelo Sr. Arthur Matarazzo Braga, como Presidente da Mesa, e Sr. Astério Vaz Safatle, como Secretário.
4. **Ordem do Dia:** Deliberar sobre (a) nos termos do parágrafo único do artigo 46, da Lei Federal nº 14.195, de 26 de agosto de 2021 (“Lei nº 14.195”) e do parágrafo primeiro da cláusula sétima do contrato social da Sociedade, a realização, pela Sociedade, da 1ª (primeira) emissão de notas comerciais, em série única, com garantias reais e fidejussórias (“Notas Comerciais Pintassilgo” e “Emissão Pintassilgo”, respectivamente), para colocação privada, em favor da Casa de Pedra Securitizadora de Crédito S.A., inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 31.468.139/0001-98 (“Securitizadora”), nos termos do “Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Indiaroba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.”, a ser celebrado entre a Sociedade, na qualidade de emissora das Notas Comerciais Pintassilgo, e a Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais Pintassilgo, com a intervenção e anuência dos Avalistas (conforme definido abaixo) (“Termo de Emissão”), de forma a viabilizar operação estruturada de securitização de créditos imobiliários, nos termos da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, conforme alterada (“Lei nº 9.514”), da Lei nº 14.430, de 3 de agosto de 2022, conforme alterada (“Lei nº 14.430”) e da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 60, de 23 de dezembro de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM nº 60”), a ser realizada pela Securitizadora mediante a emissão de certificados de recebíveis imobiliários, em série única (“CRI” e “Emissão dos CRI”, respectivamente), lastreados nos créditos imobiliários decorrentes da Emissão Pintassilgo e, também, nos créditos imobiliários decorrentes da emissão de notas comerciais por parte da Indianópolis Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda., sociedade empresária limitada com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.015, conjunto 122, 12º andar, bairro

Jardim Paulistano, CEP 01.452-000, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 47.080.707/0001-19 (“SPE Indianópolis”, “Notas Comerciais Indianópolis” e “Emissão Indianópolis”, respectivamente), nos termos do “*Termo da 1ª (Primeira) Emissão de Notas Comerciais, em Série Única, com Garantias Reais e Fidejussórias, para Colocação Privada, da Indianópolis Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda.*”, a ser celebrado entre a SPE Indianópolis, na qualidade de emissora das Notas Comerciais Indianópolis, e a Securitizadora, na qualidade de titular das Notas Comerciais Indianópolis, com a interveniência e anuência dos Avalistas (“Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis” e “Operação de Securitização”, respectivamente); (b) nos termos do parágrafo primeiro da cláusula sétima do contrato social da Sociedade, a outorga, pela Sociedade, de forma irrevogável e irretroatável, da alienação fiduciária sobre a propriedade do Imóvel Pintassilgo (conforme definido abaixo), a ser constituída em favor da Securitizadora, nos termos do “*Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre a Sociedade, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária (“Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Pintassilgo”) em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações da Operação de Securitização (conforme definido abaixo); (c) nos termos do parágrafo primeiro da cláusula sétima do contrato social da Sociedade, a outorga, pela Sociedade, de forma irrevogável e irretroatável, da cessão fiduciária sobre a totalidade dos direitos creditórios, principais e acessórios, presentes e futuros, de titularidade da Sociedade, decorrentes de todas e quaisquer atividades econômicas que venham a ser exploradas no Empreendimento Alvo Pintassilgo (conforme venha a ser definido no Termo de Emissão) (“Direitos Creditórios Empreendimento Alvo Pintassilgo”), nos termos do “*Instrumento Particular de Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios em Garantia e Outras Avenças*”, a ser celebrado entre a Sociedade, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária (“Contrato de Cessão Fiduciária Pintassilgo”) em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações da Operação de Securitização; (d) a autorização aos Diretores da Sociedade para, observadas as disposições legais, adotarem todas e quaisquer medidas, praticarem todos os atos e quaisquer atos necessários à realização da Emissão Pintassilgo e da Operação de Securitização e à constituição das Garantias Pintassilgo (conforme definido abaixo), podendo, inclusive, celebrar aditamentos aos instrumentos contratuais anteriormente mencionados, aos demais Documentos da Operação (conforme venha a ser definido no Termo de Emissão) e contratar os prestadores de serviços necessários no âmbito da Operação de Securitização; e (e) a ratificação de todos e quaisquer atos até então praticados pelos Diretores da Sociedade e/ou por procuradores da Sociedade para a implementação e realização da Emissão Pintassilgo e a constituição das Garantias Pintassilgo.

5. **Deliberações:** A sócia presente, após análise das matérias constantes na ordem do dia, sem quaisquer restrições, deliberou o quanto segue:

(a) **aprovar**, nos termos do parágrafo único do artigo 46º da Lei nº 14.195 e do parágrafo primeiro da cláusula sétima do contrato social da Sociedade, de forma a viabilizar a Operação de Securitização, a realização da Emissão Pintassilgo, nas condições previstas na alínea (a) e seguintes da Ordem do Dia acima, a qual terá as seguintes principais características e condições:



- (i) Número da Emissão: a Emissão Pintassilgo consistirá na 1ª (primeira) emissão privada de notas comerciais da Sociedade;
- (ii) Valor Total da Emissão: o valor total da Emissão Pintassilgo será de R\$ 53.861.000,00 (cinquenta e três milhões e oitocentos e sessenta e um mil reais) na Data de Emissão (conforme definido abaixo);
- (iii) Número de Séries: a Emissão Pintassilgo será realizada em série única;
- (iv) Local de Emissão: para todos os fins e efeitos legais, o local de emissão das Notas Comerciais Pintassilgo é o município de São Paulo, estado de São Paulo;
- (v) Conversibilidade, Forma e Comprovação de Titularidade: as Notas Comerciais Pintassilgo não serão conversíveis em quotas ou qualquer outro título ou ativo representativo de participação societária na Sociedade, e serão emitidas sob a forma escritural, sem emissão de certificados. Para todos os fins de direito, a titularidade das Notas Comerciais Pintassilgo será comprovada por extrato emitido pela instituição prestadora de serviços de escrituração que venha a ser contratada no âmbito da Emissão Pintassilgo (“Escriturador”);
- (vi) Valor Nominal Unitário: O valor nominal unitário das Notas Comerciais Pintassilgo será de R\$ 1.000,00 (um mil real), na Data de Emissão (“Valor Nominal Unitário Pintassilgo”);
- (vii) Quantidade de Notas Comerciais: serão emitidas 53.861 (cinquenta e três mil e oitocentas e sessenta e uma) Notas Comerciais Pintassilgo no âmbito da Emissão Pintassilgo;
- (viii) Data de Emissão: para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Notas Comerciais Pintassilgo será o dia 07 de outubro de 2022 (“Data de Emissão”);
- (ix) Prazo e Data de Vencimento: As Notas Comerciais Pintassilgo terão prazo de 1.566 (um mil e quinhentos e sessenta e seis) dias corridos contados da Data de Emissão, vencendo-se, portanto, em 20 de janeiro de 2027 (“Data de Vencimento”) a qual configura data final de vigência da carência que recairá sobre o pagamento das Notas Comerciais Pintassilgo, conforme será explicitada no Anexo I do Termo de Emissão, ressalvada a possibilidade de liquidação antecipada das Notas Comerciais Pintassilgo em razão do vencimento antecipado das obrigações decorrentes das Notas Comerciais Pintassilgo ou, ainda, da realização do Resgate Antecipado Obrigatório Total (conforme definido abaixo) ou do Resgate Antecipado Facultativo Total (conforme definido abaixo), observados os termos a serem estabelecidos no Termo de Emissão;



(x) Preço e Forma de Subscrição: as Notas Comerciais Pintassilgo serão subscritas pela Securitizadora em uma única data, (a) na data do cumprimento (ou dispensa, conforme o caso) de todas as Condições Precedentes (conforme venha a ser definido no Termo de Emissão), caso a verificação das Condições Precedentes seja concluída até as 16h00 (inclusive); ou (b) no Dia Útil imediatamente subsequente à data do cumprimento (ou dispensa, conforme o caso) de todas as Condições Precedentes, caso a verificação seja concluída após as 16h00 (“Data de Subscrição”), mediante assinatura pela Securitizadora do boletim de subscrição das Notas Comerciais Pintassilgo, pelo seu Valor Nominal Unitário Pintassilgo (“Preço de Subscrição”);

(xi) Prazo e Forma de Integralização: observados os termos a serem estabelecidos no Termo de Emissão, a integralização das Notas Comerciais Pintassilgo será realizada à vista, na data da subscrição das Notas Comerciais Pintassilgo (“Data(s) de Integralização Notas Comerciais Pintassilgo”), em moeda corrente nacional, pelo Preço de Subscrição, por meio de Transferência Eletrônica Disponível (“TED”), ou outra forma de transferência bancária de liquidez imediata, para a conta da Sociedade, observado, em todo caso, a retenção de recursos para constituição do Fundo de Despesas (conforme definido abaixo);

(xii) Créditos Imobiliários por Destinação: as Notas Comerciais Pintassilgo conferirão à Securitizadora direito de crédito em face da Sociedade, nos termos do Termo de Emissão, que serão considerados créditos imobiliários por destinação, nos termos do Ofício Circular CVM/SRE 01/2021, expedido pela Superintendência de Registro de Valores Mobiliários da CVM em 1º de março de 2021, em conjunto com a Lei nº 14.430 (“Créditos Imobiliários Pintassilgo”), uma vez que, observado o detalhamento a ser previsto no Termo de Emissão, os recursos captados por meio da Emissão Pintassilgo serão destinados, integral e exclusivamente, pela Sociedade, para arcar com as despesas de natureza imobiliária, diretamente atinentes à aquisição, construção e/ou reformas do Imóvel Pintassilgo;

(xiii) Vinculação aos CRI: uma vez que os Créditos Imobiliários Pintassilgo servirão de lastro aos CRI, os quais serão objeto de oferta pública de distribuição primária, com esforços restritos, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme posteriormente alterada de tempos em tempos, as manifestações da Securitizadora no âmbito da Emissão Pintassilgo deverão seguir as orientações deliberadas pelos Titulares dos CRI (conforme venha a ser definido no Termo de Emissão), nos termos do respectivo termo de securitização dos CRI;

(xiv) Garantias: em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento de todas e quaisquer obrigações, pecuniárias ou não, principais ou acessórias, presentes ou futuras, assumidas ou que venham a ser assumidas pela Sociedade e a SPE Indianópolis perante a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI (conforme venha a ser definido no Termo de

Emissão) e/ou os Titulares dos CRI, nos termos dos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando a: (a) o pagamento dos Créditos Imobiliários Indianópolis (conforme venha a ser definido no Termo de Emissão) e dos Créditos Imobiliários Pintassilgo, abrangendo seu valor principal, atualização monetária, juros remuneratórios e respectivos acessórios, tais como prêmios, encargos moratórios, multas, penalidades, indenizações, despesas, custas, honorários e demais encargos contratuais e legais com relação à Emissão Indianópolis e à Emissão Pintassilgo; (b) o pagamento ou reembolso, conforme o caso, das despesas da Operação de Securitização, nos termos dos Documentos da Operação; e, ainda, (c) todo e qualquer custo, despesa, encargo ou importância a ser pago ou reembolsado pela Sociedade e a SPE Indianópolis, conforme o caso, relacionado à constituição e/ou aperfeiçoamento das Garantias, incluindo montantes que a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI e/ou qualquer dos Titulares dos CRI venham a desembolsar por conta da ou em decorrência de processos, procedimentos e/ou outras medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à excussão das Garantias ou à salvaguarda dos seus direitos e prerrogativas decorrentes dos Documentos da Operação (“Obrigações da Operação de Securitização”), serão constituídas, pela Sociedade, as seguintes garantias:

- I. Alienação Fiduciária de Quotas da Sociedade: a sócia da Sociedade deverá constituir, em favor da Securitizadora, a alienação fiduciária sobre a totalidade das quotas representativas do capital social da Sociedade (“Alienação Fiduciária de Quotas da Sociedade”), nos termos do “Instrumento Particular de Alienação Fiduciária de Quotas em Garantia e Outras Avenças”, a ser celebrado entre a sócia da Sociedade, na qualidade de fiduciante, e a Securitizadora, na qualidade de fiduciária, com interveniência anuência da Sociedade (“Contrato de Alienação Fiduciária de Quotas da Sociedade” e, em conjunto com o Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Pintassilgo e o Contrato de Cessão Fiduciária Pintassilgo, “Contratos de Garantia Pintassilgo”);
- II. Alienação Fiduciária do Imóvel Pintassilgo: a Sociedade deverá constituir, em favor da Securitizadora, a alienação fiduciária sobre os imóveis localizados no município de São Paulo, no estado de São Paulo, objeto das matrículas de n.ºs 20.266, 20.267, 20.268, 20.684, 60.948, 82.945, 103.498, 114.671, 122.561 e 227.534, do 14.º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo - SP, no qual será desenvolvido o Empreendimento Alvo Pintassilgo (“Imóvel Pintassilgo”), nos termos do Contrato de Alienação Fiduciária do Imóvel Pintassilgo (“Alienação Fiduciária do Imóvel Pintassilgo”);
- III. Cessão Fiduciária Pintassilgo: a Sociedade deverá constituir, em favor da Securitizadora, a cessão fiduciária sobre os Direitos Creditórios

Empreendimento Alvo Pintassilgo (“Cessão Fiduciária Pintassilgo”), nos termos do Contrato de Cessão Fiduciária Pintassilgo;

- IV. Fiança Bancária: a Sociedade e a SPE Indianópolis contratarão, conjuntamente, fiança bancária junto à Instituição Bancária (conforme venha a ser definido no Termo de Emissão), no valor total de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), observados os termos e condições previstos no Termo de Emissão;
- V. Aval: a **Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.** sociedade empresária limitada, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 17.118.230/0001-52, **Arthur Matarazzo Braga**, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Economia (“CPF/ME”) sob o nº 765.993.378-72, **Astério Vaz Safatle**, inscrito no CPF/ME sob o nº 087.493.368-43, **Fernando Bruno de Albuquerque**, inscrito no CPF/ME sob o nº 010.549.728-26, **Luiz Roberto Horst Silveira Pinto**, inscrito no CPF/ME sob o nº 064.006.118-43 e **Ricardo Setton**, inscrito no CPF/ME sob o nº 089.560.948-70, por meio da celebração do Termo de Emissão, prestarão garantia fidejussória, na forma de aval, em favor da Securitizadora, observados os termos e condições a serem previstos no Termo de Emissão (“Aval”)
- VI. Fundo de Despesas: a Sociedade e a SPE Indianópolis deverão, durante toda a vigência das Notas Comerciais Indianópolis e das Notas Comerciais Pintassilgo, manter, na Conta Centralizadora (conforme venha a ser definido no Termo de Emissão e no Termo de Emissão de Notas Comerciais Indianópolis), fundo composto por recursos imediatamente disponíveis para fazer frente ao pagamento das despesas recorrentes relacionadas à Operação de Securitização, observado os termos e condições a serem previstos no Termo de Emissão (“Fundo de Despesas” e, em conjunto com a Alienação Fiduciária do Imóvel Pintassilgo, a Alienação Fiduciária de Quotas da Sociedade, a Cessão Fiduciária Pintassilgo, a Fiança Bancária e o Aval, “Garantias Pintassilgo”); e
- VII. Garantias a serem constituídas pela SPE Indianópolis: integram o rol de garantias a serem constituídas pela SPE Indianópolis no âmbito da Operação de Securitização (em conjunto com as Garantias Pintassilgo e indistintamente, “Garantias”), a Alienação Fiduciária de Quotas da SPE Indianópolis (conforme venha a ser definido nos Documentos da Operação), a Alienação Fiduciária do Imóvel Indianópolis (conforme venha a ser definido nos Documentos da Operação) e a Cessão Fiduciária Indianópolis (conforme venha a ser definido nos Documentos da Operação),

(xv) Atualização Monetária: o Valor Nominal Unitário Pintassilgo ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado Pintassilgo (conforme venha a ser definido no Termo de Emissão), conforme o caso, será atualizado monetária e mensalmente, a cada Período de Capitalização (conforme venha a ser definido no Termo de Emissão), pela variação mensal positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA”), calculada *pro rata temporis*, por dias úteis decorridos, com base em um ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, desde a Data de Integralização (conforme venha a ser definido no Termo de Emissão) (inclusive), ou a Data de Aniversário (conforme venha a ser definido no Termo de Emissão) imediatamente anterior, conforme o caso, até a próxima Data de Aniversário (exclusive), conforme fórmula a ser prevista no Termo de Emissão (“Atualização Monetária”);

(xvi) Juros Remuneratórios das Notas Comerciais Pintassilgo: sobre o Valor Nominal Unitário Atualizado Pintassilgo ou o saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado Pintassilgo, conforme o caso, das Notas Comerciais Pintassilgo incidirão juros remuneratórios prefixados ao ano, com base em ano de 360 (trezentos e sessenta) dias corridos, calculados *pro rata temporis*, por Dias Úteis decorridos, a cada Período de Capitalização, equivalente a 10,00% (dez inteiros por cento) ao ano (“Juros Remuneratórios”). O cálculo dos Juros Remuneratórios será realizado conforme fórmula a ser prevista no Termo de Emissão;

(xvii) Colocação e Negociação: as Notas Comerciais Pintassilgo serão objeto de colocação privada, fora do âmbito da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 (“B3”) ou qualquer outro ambiente de distribuição ou negociação, sendo certo todas as Notas Comerciais Pintassilgo que forem colocadas no âmbito da Emissão Pintassilgo serão integralizadas exclusivamente pela Securitizadora, sem a intermediação de quaisquer instituições, sejam elas integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários ou não, e que a Emissão Pintassilgo não contará com qualquer forma de esforço de venda perante o público em geral. As Notas Comerciais Pintassilgo não serão registradas ou depositadas para negociação em qualquer mercado regulamentado de valores mobiliários, sendo expressamente vedada a negociação das Notas Comerciais Pintassilgo em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado ou não organizado. Eventuais transferências de titularidade das Notas Comerciais Pintassilgo serão realizadas e registradas perante o Escriturador;

(xviii) Amortização Extraordinária Facultativa: As Notas Comerciais Pintassilgo não estarão sujeitas à amortização extraordinária facultativa pela Sociedade;

(xix) Resgate Antecipado Facultativo Total: a partir de 30 de novembro de 2024 (inclusive), a Sociedade poderá, a seu exclusivo critério, realizar o resgate antecipado da totalidade das Notas Comerciais Pintassilgo (“Resgate Antecipado”);

Facultativo Total”), observados os termos e condições previstos no Termo de Emissão. O Resgate Antecipado Facultativo Total será realizado mediante o pagamento, na respectiva data do Resgate Antecipado Facultativo Total, do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado Pintassilgo acrescido (i) dos Juros Remuneratórios, calculados, *pro rata temporis*, desde a Data de Pagamento das Notas Comerciais Pintassilgo (conforme venha a ser definido no Termo de Emissão) imediatamente anterior até a data do efetivo pagamento (exclusive); e (ii) de 5,0% (cinco por cento) do saldo do Valor Nominal Atualizado Pintassilgo multiplicado pelos anos remanescentes, sem prejuízo, ainda, do acréscimo de quaisquer outras obrigações pecuniárias referentes às Notas Comerciais Pintassilgo, incluindo eventuais Encargos Moratórios (conforme definido abaixo) (“Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total”). O pagamento do Valor do Resgate Antecipado Facultativo Total será liquidado mediante TED ou por outra forma permitida ou não vedada pelas normas então vigentes para a conta corrente a ser indicada oportunamente pela Securitizadora.

(xx) Resgate Antecipado Facultativo Parcial: as Notas Comerciais Pintassilgo não estarão sujeitas ao resgate antecipado facultativo parcial pela Sociedade;

(xxi) Amortização Extraordinária Obrigatória: sempre que forem creditados recursos na Conta Centralizadora a título da Parcela Base do VGV Líquido do Empreendimento Alvo Pintassilgo (conforme venha a ser definido no Termo de Emissão) ou da Parcela Ajustada do VGV Líquido do Empreendimento Alvo Pintassilgo (conforme venha a ser definido no Termo de Emissão), conforme o caso, a Sociedade deverá realizar a amortização extraordinária do Valor Nominal Unitário Atualizado Pintassilgo (ou do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado Pintassilgo, conforme o caso), até o limite de 98% (noventa e oito por cento) do Valor Total de Emissão Pintassilgo, com relação à totalidade das Notas Comerciais Pintassilgo, na Data de Pagamento das Notas Comerciais Pintassilgo imediatamente subsequente a tal recebimento de recursos na Conta Centralizadora (“Amortização Extraordinária Obrigatória”). A Amortização Extraordinária Obrigatória será realizada mediante o pagamento, na respectiva Data da Amortização Extraordinária Obrigatória, da parcela do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado Pintassilgo a ser amortizada, correspondente ao valor total da Parcela Base do VGV Líquido do Empreendimento Alvo Pintassilgo ou da Parcela Ajustada do VGV Líquido do Empreendimento Alvo Pintassilgo, conforme o caso, sem prejuízo, do acréscimo de quaisquer outras obrigações pecuniárias referentes às Notas Comerciais Pintassilgo, incluindo eventuais Encargos Moratórios;

(xxii) Resgate Antecipado Obrigatório Total: na hipótese de: (1) serem creditados recursos na conta corrente a ser indicada oportunamente pela Securitizadora a título da Parcela Base do VGV Líquido do Empreendimento Alvo Pintassilgo ou da Parcela Ajustada do VGV Líquido do Empreendimento Alvo Pintassilgo, conforme o caso, em montante superior ao total do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado Pintassilgo; e, cumulativamente, (2)

tais recursos recebidos na conta corrente a ser indicada oportunamente pela Securitizadora incluírem recebíveis decorrentes da venda da última Unidade Autônoma Pintassilgo (conforme venha a ser definido no Termo de Emissão) disponível à venda, a Sociedade deverá, na Data de Pagamento das Notas Comerciais Pintassilgo imediatamente subsequente a tal recebimento de recursos na Conta Centralizadora ("Data do Resgate Antecipado Obrigatório Total"), realizar o resgate antecipado total do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado Pintassilgo, com relação à totalidade das Notas Comerciais Pintassilgo ("Resgate Antecipado Obrigatório Total"). O Resgate Antecipado Obrigatório Total será realizado mediante o pagamento, na respectiva Data do Resgate Antecipado Obrigatório Total, do saldo do Valor Nominal Unitário Atualizado Pintassilgo, sem prejuízo do acréscimo de quaisquer outras obrigações pecuniárias referentes às Notas Comerciais Pintassilgo, incluindo eventuais Encargos Moratórios;

(xxiii) Vencimento Antecipado: observados os termos a serem previstos no Termo de Emissão, as obrigações relativas às Notas Comerciais Pintassilgo poderão ser declaradas antecipadamente vencidas na ocorrência de qualquer dos eventos a serem negociados pela diretoria da Sociedade em linha com as práticas usuais de mercado para operações desta natureza e expressamente descritos no Termo de Emissão, sendo certo que a qualificação (automático ou não automático), prazos de curas, limites e/ou valores mínimos (*thresholds*), especificações, ressalvas e/ou exceções em relação a tais hipóteses também serão negociados e definidos no Termo de Emissão;

(xxiv) Repactuação Programada: as Notas Comerciais Pintassilgo não estarão sujeitas a repactuações programadas;

(xxv) Local e Forma de Pagamento: os pagamentos a que fizerem jus as Notas Comerciais Pintassilgo serão efetuados pela Sociedade no respectivo vencimento, por meio de TED, ou outra forma de transferência bancária de liquidez imediata, para a Conta Centralizadora, a ser definida no Termo de Emissão;

(xxvi) Prorrogação dos Prazos: caso uma determinada data de vencimento coincida com dia em que não seja Dia Útil, considerar-se-ão prorrogados os prazos referentes ao pagamento de qualquer obrigação decorrente do Termo de Emissão por quaisquer das partes, no Dia Útil subsequente, sem qualquer acréscimo aos valores a serem pagos;

(xxvii) Encargos Moratórios: ocorrendo atraso imputável à Sociedade no pagamento de qualquer quantia devida à Securitizadora, o valor em atraso ficará sujeito, independentemente de aviso, interpelação ou notificação judicial ou extrajudicial, a: (a) multa moratória convencional, irredutível e de natureza não compensatória, de 2% (dois por cento) sobre o valor devido e não pago; e (b) juros de mora calculados *pro rata temporis* desde a data do inadimplemento até a data do efetivo pagamento, à taxa de

1% (um por cento) ao mês sobre o montante devido e não pago; além das despesas comprovadamente incorridas para cobrança (“Encargos Moratórios”); e

(xxviii) Obrigações Adicionais da Sociedade: a Sociedade deverá atender às obrigações a serem definidas no Termo de Emissão.

(b) **aprovar**, nos termos do parágrafo primeiro da cláusula sétima do contrato social da Sociedade, a outorga, pela Sociedade, de forma irrevogável e irretroatável, da Alienação Fiduciária do Imóvel Pintassilgo em favor da Securitizadora em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações da Operação de Securitização, nas condições previstas na alínea (b) da Ordem do Dia acima;

(c) **aprovar**, nos termos do parágrafo primeiro da cláusula sétima do contrato social da Sociedade, a outorga, pela Sociedade, de forma irrevogável e irretroatável, da Cessão Fiduciária Pintassilgo em favor da Securitizadora em garantia do fiel, pontual e integral cumprimento das Obrigações da Operação de Securitização, nas condições previstas na alínea (c) e seguintes da Ordem do Dia acima;

(d) **autorizar**, os Diretores da Sociedade, para, observadas as disposições legais, adotarem todas e quaisquer medidas, praticarem todos os atos e quaisquer atos necessários à realização da Emissão Pintassilgo e da Operação de Securitização e à constituição das Garantias Pintassilgo, incluindo, mas não se limitando a (d.1) a contratação dos prestadores de serviços necessários no âmbito da Emissão Pintassilgo e da Operação de Securitização, tais como os assessores legais, a Securitizadora, o Agente Fiduciário dos CRI, o Escriturador e a B3, dentre outros, podendo, para tanto, negociar e fixar o preço e as condições para a respectiva prestação do serviço, bem como assinar os respectivos instrumentos de contratação e eventuais aditamentos; (d.2) a discussão, negociação e celebração do Termo de Emissão, dos Contratos de Garantia Pintassilgo e dos demais documentos relacionados à Emissão Pintassilgo e à Operação de Securitização de que a Sociedade seja parte, incluindo eventuais aditamentos ao Termo de Emissão e aos demais Documentos da Operação de que a Sociedade seja parte; (d.3) a realização do arquivamento dos documentos de natureza societária perante a junta comercial competente; e (d.4) a realização de todas as providências necessárias junto a quaisquer órgãos ou autarquias, nos termos da legislação em vigor e de todas as demais providências necessárias para a efetivação da Emissão Pintassilgo; e

(e) **aprovar** a ratificação de todos e quaisquer atos até então praticados pelos Diretores da Sociedade e/ou por procuradores da Sociedade para a implementação e realização da Emissão Pintassilgo.

6. **Encerramento**: Nada mais havendo a tratar, e inexistindo qualquer outra manifestação, da qual se lavrou a presente ata que, lida e achada conforme, foi por todos assinada e, após, foram os trabalhos encerrados.

(Página de assinaturas da Ata de Reunião de Sócios da Indigroba Empreendimentos Imobiliários SPE Ltda. realizada em 07 de outubro de 2022).

Na qualidade de Sócia:

LOTE 5 INCORPORADORA LTDA.

Nome: Astério Vaz Safatle
CPF/ME: 087.493.368-43
E-mail: asterio@lote5.com.br

Nome: Carlos Augusto Curiati Bueno
CPF/ME: 042.038.378-63
E-mail: carlos@tallento.eng.br

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma IziSign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/1277-A0B2-253F-AD72> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 1277-A0B2-253F-AD72



Hash do Documento

EF14002CFA36442355F9E19AE99F0FFBA3D0758A5A052C43BB3D7D1691074D4F

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 14/10/2022 é(são) :

- Carlos Augusto Curiati Bueno - 042.038.378-63 em 14/10/2022
09:21 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- arthur Matarazzo Braga (Signatário) - 765.993.378-72 em
13/10/2022 15:57 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Asterio Vaz Safatle (Signatário) - 087.493.368-43 em 13/10/2022
14:40 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital

